

平成20年12月期 第3四半期財務・業績の概況

平成20年11月18日

上場会社名 株式会社日本エスコン 上場取引所 JASDAQ
 コード番号 8892 URL <http://www.es-con.japan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 直江 啓文 TEL (03) 5512-7020
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経理部長 (氏名) 堺 正幹

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年12月期第3四半期の連結業績 (平成20年1月1日 ~ 平成20年9月30日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年12月期第3四半期	17,194	△72.8	1,562	△79.7	△398	△106.6	△246	△106.9
19年12月期第3四半期	63,106	110.4	7,703	—	6,022	—	3,560	—
(参考) 19年12月期	89,546		10,168		7,598		4,473	

	1株当たり四半期(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年12月期第3四半期	△1,354	05	△1,353	08
19年12月期第3四半期	19,704	10	17,530	14
(参考) 19年12月期	24,738	59	22,043	94

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円	銭
20年12月期第3四半期	114,049		21,352		18.7		117,235	84
19年12月期第3四半期	126,223		21,466		17.0		118,285	27
(参考) 19年12月期	111,740		22,349		20.0		123,132	51

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年12月期第3四半期	△22,681	△995	5,062	11,482
19年12月期第3四半期	△2,134	6	19,782	36,520
(参考) 19年12月期	2,777	△560	9,013	30,097

2. 平成20年12月期の連結業績予想（平成20年1月1日 ～ 平成20年12月31日） 【参考】

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	56,000	△37.5	5,600	△44.9	3,000	60.5	1,700	62.0	9,352	51

3. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無
 (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 有
 (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無
 (4) 公認会計士又は監査法人による監査の有無 : 無

(注) 詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期連結会計期間（平成20年1月1日から平成20年9月30日）におけるわが国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱や原材料価格の高騰等の影響から企業収益は減少傾向にあり、景気の減速感が高まっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、世界的な信用収縮懸念等の影響から資金調達環境も一段と厳しさを増し、建設・不動産関連業界の経営破綻が相次ぐ等、経営環境は急速に悪化をいたしております。

このような状況下、当社グループは、不動産全般への融資が厳格化している中、主力行をはじめとする金融機関との良好な関係を維持することに努め、資金調達基盤を拡充するとともに、不動産分野における市場ニーズを創出する提案型企業グループを目指し、事業の推進を行ってまいりました。しかし、昨今の市場環境悪化の影響などにより、第3四半期連結会計期間の業績は、売上高17,194百万円（前年同期比72.8%減）、営業利益1,562百万円（前年同期比79.7%減）、経常損失398百万円（前年同期比106.6%減）、四半期純損失246百万円（前年同期比106.9%減）となりました。

①分譲事業

分譲事業におきましては、個人所得の伸び悩み、消費者物価の上昇など経済環境の急激な変化を背景とする買い控えなど需要の減退という厳しい環境下、総戸数431戸（うち当社シェア172戸）の大規模プロジェクト『千里ディアヒルズ（大阪府吹田市）』をはじめとして、『ネバーランド古川橋 並木通り（大阪府門真市）』、『ネバーランド大和郡山（奈良県大和郡山市）』、『ネバーランド守口西郷通（大阪府守口市）』の新規4プロジェクトなど、完工引渡戸数387戸の売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、12,460百万円（前年同期比17.2%増）、営業利益691百万円（前年同期比38.2%減）となりました。

②不動産企画販売事業

不動産企画販売事業におきましては、関西圏を中心にデベロップメントビジネスのノウハウを活かした事業企画の販売により売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、5百万円（前年同期比98.9%減）、営業利益3百万円（前年同期比86.1%減）となりました。

③不動産関連業務受託

不動産関連業務受託事業におきましては、小型のコンサルティング業務を中心に売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、123百万円（前年同期比444.4%増）、営業利益63百万円（前年同期比215.4%増）となりました。

④アセット開発事業

アセット開発事業におきましては、神奈川県川崎市におけるアセット開発案件の事業売却や、稼働中の保有物件及び新たに加わった『リーフコンフォート赤羽（東京都北区）』等、収益物件の賃料収入等による売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、4,192百万円（前年同期比91.9%減）、営業利益1,481百万円（前年同期比78.9%減）となりました。

⑤その他の事業

その他の事業におきましては、分譲事業やアセット開発事業に関連してエヌエス管理株式会社が行う不動産管理事業等による売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、412百万円（前年同期比11.0%増）、営業利益36百万円（前年同期比3.6%増）となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四半期連結会計期末における総資産は、分譲事業用地及び収益物件用地等の仕入によるたな卸資産及び固定資産の増加等により、前連結会計年度末比2,308百万円増の114,049百万円となりました。負債は社債等の増加により前連結会計年度末比3,304百万円増の92,696百万円となりました。純資産は前連結会計年度末比996百万円減の21,352百万円となり、自己資本比率は18.7%となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当期の連結業績予想に関しましては、平成20年8月19日に発表いたしました業績予想に変更はありません。

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）

該当事項はありません。

- (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

財務諸表等の作成については、中間連結財務諸表規則に準拠しておりますが、税金費用の計上基準等に一部簡便的な方法を採用しております。

- (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

該当事項はありません。

5. (要約) 四半期連結財務諸表

(1) (要約) 四半期連結貸借対照表

科目	前年同四半期末 (平成19年12月期 第3四半期末)		当四半期末 (平成20年12月期 第3四半期末)		(参考) 前期末 (平成19年12月期末)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金及び預金	36,523		11,482		30,101	
2 受取手形及び売掛金	298		166		125	
3 たな卸資産	76,236		88,581		68,817	
4 前払費用	2,042		1,707		1,356	
5 その他	4,411		2,653		3,876	
流動資産合計	119,512	94.7	104,592	91.7	104,277	93.3
II 固定資産						
1 有形固定資産	272	0.2	3,703	3.2	268	0.2
2 無形固定資産	175	0.1	182	0.2	159	0.2
3 投資その他の資産	6,262	5.0	5,571	4.9	7,034	6.3
固定資産合計	6,710	5.3	9,456	8.3	7,462	6.7
資産合計	126,223	100.0	114,049	100.0	111,740	100.0

科目	前年同四半期末 (平成19年12月期 第3四半期末)		当四半期末 (平成20年12月期 第3四半期末)		(参考) 前期末 (平成19年12月期末)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)						
I 流動負債						
1 支払手形及び買掛金	10		15		15	
2 短期借入金	9,810		9,941		13,126	
3 1年以内返済予定長期借入金	30,142		27,137		24,646	
4 1年以内償還予定社債	524		9,110		466	
5 コマーシャル・ペーパー	4,500		0		3,000	
6 その他	16,655		7,318		8,638	
流動負債合計	61,643	48.8	53,522	46.9	49,893	44.7
II 固定負債						
1 社債	11,804		6,471		11,958	
2 長期借入金	31,186		32,117		27,244	
3 その他	123		585		295	
固定負債合計	43,114	34.2	39,173	34.4	39,498	35.3
負債合計	104,757	83.0	92,696	81.3	89,391	80.0
(純資産の部)						
I 株主資本						
1 資本金	3,801	3.0	3,808	3.3	3,803	3.4
2 資本剰余金	3,856	3.0	3,862	3.4	3,858	3.4
3 利益剰余金	13,563	10.8	13,778	12.1	14,476	13.0
4 自己株式	△12	△0.0	△11	△0.0	△12	△0.0
株主資本合計	21,209	16.8	21,437	18.8	22,126	19.8
II 評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差額金	270	0.2	△50	△0.0	277	0.3
2 繰延ヘッジ損益	△54	△0.0	△63	△0.1	△94	△0.1
評価・換算差額等合計	215	0.2	△114	△0.1	182	0.2
III 少数株主持分	41	0.0	29	0.0	40	0.0
純資産合計	21,466	17.0	21,352	18.7	22,349	20.0
負債、純資産合計	126,223	100.0	114,049	100.0	111,740	100.0

(2) (要約) 四半期連結損益計算書

科目	前年同四半期 (平成19年12月期 第3四半期)		当四半期 (平成20年12月期 第3四半期)		(参考) 前期 (平成19年12月期)	
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 売上高	63,106	100.0	17,194	100.0	89,546	100.0
II 売上原価	52,956	83.9	12,440	72.3	74,754	83.5
売上総利益	10,149	16.1	4,753	27.7	14,791	16.5
III 販売費及び一般管理費	2,445	3.9	3,191	18.6	4,623	5.1
営業利益	7,703	12.2	1,562	9.1	10,168	11.4
IV 営業外収益	253	0.4	85	0.5	229	0.3
V 営業外費用	1,935	3.1	2,046	11.9	2,799	3.2
経常利益	6,022	9.5	△398	△2.3	7,598	8.5
VI 特別利益	20	0.0	88	0.5	24	0.0
VII 特別損失	28	0.0	23	0.1	61	0.1
税金等調整前四半期 (当期) 純利益	6,014	9.5	△333	△1.9	7,561	8.4
税金費用	2,456	3.9	△93	△0.5	3,091	3.4
少数株主利益又は損失	△2	0.0	6	0.0	△3	△0.0
四半期 (当期) 純利益	3,560	5.6	△246	△1.4	4,473	5.0

(3) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	前年同四半期 (平成19年12月期 第3四半期)	当四半期 (平成20年12月期 第3四半期)	(参考) 前期 (平成19年12月期)
区分	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前四半期 (当期) 純利益	6,014	△333	7,561
2 減価償却費	62	115	90
3 売上債権の増減額	1,125	△40	1,298
4 たな卸資産の増減額	△11,598	△18,544	△3,513
5 その他	7,164	84	3,166
小計	2,769	△18,718	8,602
6 法人税等の支払額	△4,903	△3,962	△5,824
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,134	△22,681	2,777
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 投資有価証券の取得による支出・ 売却による収入	193	1,952	△1,935
2 固定資産の取得による支出・ 売却等による収入	△1,180	△3,593	245
3 その他	993	645	1,129
投資活動によるキャッシュ・フロー	6	△995	△560
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 長期借入金の増減額	7,716	7,160	2,693
2 コマーシャル・ペーパーの増減額	4,500	△3,000	3,000
3 社債の増減額	6,672	3,050	6,765
4 その他	892	△2,148	△3,445
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,782	5,062	9,013
IV 現金及び現金同等物の増加額 (△は減少額)	17,654	△18,614	11,231
V 現金及び現金同等物の期首残高	18,866	30,097	18,866
VI 現金及び現金同等物の期末残高	36,520	11,482	30,097

(4) セグメント情報

前年同四半期 (平成19年12月期第3四半期)

	分譲事業 (百万円)	不動産企画 販売事業 (百万円)	不動産関連 業務受託事業 (百万円)	アセット 開発事業 (百万円)	その他の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高	10,632	488	22	51,590	371	63,106	—	63,106
営業費用	9,512	464	2	44,572	336	54,888	513	55,402
営業利益	1,119	24	19	7,018	35	8,217	(513)	7,703

当四半期 (平成20年12月期第3四半期)

	分譲事業 (百万円)	不動産企画 販売事業 (百万円)	不動産関連 業務受託事業 (百万円)	アセット 開発事業 (百万円)	その他の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高	12,460	5	123	4,762	519	17,871	(676)	17,194
営業費用	11,768	2	60	3,280	483	15,595	34	15,632
営業利益	691	3	63	1,481	36	2,276	(711)	1,562

(参考) 前期 (平成19年12月期)

	分譲事業 (百万円)	不動産企画 販売事業 (百万円)	不動産関連 業務受託事業 (百万円)	アセット 開発事業 (百万円)	その他の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高	25,291	6,020	44	57,696	497	89,550	(3)	89,546
営業費用	22,424	5,145	5	50,446	462	78,483	894	79,378
営業利益	2,866	875	38	7,250	35	11,066	(898)	10,168

6. 契約及び販売の状況

(1) 売上実績

当第3四半期の売上実績を事業の種類別セグメントごとに示しますと、次のとおりであります。

区分		前年同四半期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年9月30日)			当四半期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年9月30日)		
		物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	対前年同期 増減率 (%)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	対前年同期 増減率 (%)
分譲事業	中高層住宅	373	10,632	△3.1	387	12,460	17.2
	その他の中高層住宅・ 分譲戸建住宅	—	—	△100.0	—	—	—
小計		373	10,632	△11.3	387	12,460	17.2
不動産企画販売事業		—	488	△87.1	—	5	△98.9
不動産関連業務受託事業		—	22	△54.0	—	123	444.4
アセット開発事業		—	51,590	277.4	—	4,192	△91.9
その他事業		—	371	△24.7	—	412	11.0
合計		373	63,106	110.4	387	17,194	△72.8

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 期中契約高

当第3四半期の分譲事業の期中契約高は、次のとおりであります。

区分		前年同四半期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年9月30日)			当四半期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年9月30日)		
		物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	対前年同期 増減率 (%)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	対前年同期 増減率 (%)
中高層住宅		414	13,502	12.0	396	12,307	△8.8
その他の中高層住宅・ 分譲戸建住宅		—	—	△100.0	—	—	—
合計		414	13,502	7.6	396	12,307	△8.8

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 期末契約残高

当第3四半期の分譲事業の期末契約残高は、次のとおりであります。

区分		前年同四半期末 (自 平成19年1月1日 至 平成19年9月30日)			当四半期末 (自 平成20年1月1日 至 平成20年9月30日)		
		物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	対前年同期 増減率 (%)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	対前年同期 増減率 (%)
中高層住宅		610	21,784	7.8	310	11,078	△49.1
その他の中高層住宅・ 分譲戸建住宅		—	—	—	—	—	—
合計		610	21,784	7.8	310	11,078	△49.1

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。